


 RETIO 特定紛争案件／平成15年度第6号のあらまし

隣接私道の通行についての調査不足をめぐるトラブル 伊藤 隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成15年7月2日、業者丙の媒介で、売主業者乙から中古の土地付建物（土地114.90㎡、建物139.08㎡、2階建、築48年）を代金3,000万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、平成15年7月30日引渡しを受けた。

甲は、購入した建物が昭和30年築の古家であったため、これを解体し、新築の家を建てることとした。同年8月、丙の紹介で解体業者を知り、同社に依頼して古家を解体した。

甲は、同年7月12日、施工業者と代金2,200万余円とする工事請負契約書を締結し、同月15日、契約金225万余円を支払った。同年9月、地鎮祭を行ったが、その際近隣者に挨拶に行ったところ、近隣者より、「解体時に挨拶がなかった、今頃挨拶に来て、この道路が通れると思ったら大きな間違いだ」と言われた。甲は丙に連絡し、近隣者の真意を確認してもらったところ、本件敷地の前面の42条2項道路は実は車で乗り入れできる側には公道に接しておらず、公道と前面の2項道路との間に隣接者の私有地が存在することが判明した。甲は、丙から重要事項説明でこのことは聞いておらず、車両の通行はできるものと思っており、丙も重要事項説明不足、調査不足を認めた。

丙は、近隣者を説得すると約束し、近隣者に私有地の売却や通行料の支払等を持ちかけたが、近隣者は、同年10月、私有地をインターロッキングの舗装をし、地面には埋め込み式のセンターポールを設置するなどして車両

の通行ができないようにし、説得は不調に終わった。

甲によると、同年10月、施工業者から車が入れない、このままでは資材が運べないと言われたので、乙を訪ね苦情を言ったところ、乙は、近隣者を説得する、工所用資材置場のため駐車場を別に借りてあげる、当社が5年間駐車料金の面倒を見る、当社が銀行より融資が受けられれば買戻しも検討したい、等と言われた。しかし、近隣者への交渉も不調に終わったので、甲が、丙に買戻しの申出をしたところ、丙は買戻しの話は乙に伝えるが、甲、乙、丙で解決方法を探りたいと言われたので、同年11月、三者で話し合いをした。乙は、古家はリフォームすれば十分住めたが、甲が古家を解体したので買戻しには応じられないと主張した。

そこで甲は、乙及び丙に対して、本物件は当初より建替えを目的として購入したものであり、本物件の前面道路（2項道路）と直近の公道の間に外観上は道路であるが私有地が存在し、その私道所有者から車両の通行妨害を受け、建替えは困難な状況にある、丙は重要な事項を説明せず、調査不足による説明義務違反があるとして媒介手数料の全額返還を、乙は誠意がなく、契約目的が達成できないので、契約を解除し、買戻し及び損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、本物件は元々競売物件であったが、裁判所の物件説明書にもその旨の記載がなく、知り得なかった。私道所有者の承諾が得られないとしても甲には通行権が

あり、本件は基本的には甲と私道所有者の間の問題と考えられ、直近の公道と反対側には狭いものの公道があり、本物件の前面道路とつながっているので、建物の建築は可能と考える、甲は既に建物を解体しているので買戻しは難しいと主張した。

また、丙は、本物件の重要事項説明に際し、区役所に行き、本物件の前面道路が建築基準法42条2項道路による道路であることは調査したが、直近の公道に通じているか否かまでは調査しなかった、直近の公道に通じていなくても反対側の公道には通じているので、建築は可能であると主張した。しかし、反対側の道路の現状は狭くて車の通行が不可能であるため、紛争になった。

2 紛争調整の経過

委員3名（弁護士1名、建築1名、一般行政1名）により4回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①将来両親と住むため、駐車場付の家を建てる目的で古家付住宅を購入した、②物件の前の道路は2項道路でその先の公道には自由に通れると思った、③ところが前の道路は直近の公道には通じておらず、公道の手前までで、そこから先は近隣者の私有地であることが判明した、④丙から重要事項でそのような説明はなかった、⑤私道所有者から車両の通行を妨害され、他の道路は狭くて車が入れないため当初の予算内では建替えができない、⑥工事ができないため施工業者から損害金の請求をされている、⑦契約の目的が達成できないので、契約を解除し、物件を買戻すか、それができないなら損害賠償を支払うよう主張した。

これに対し乙は、①本物件は競売物件を取得して甲に売却したものである、②本物件前の2項道路は普通の道路で誰が見ても公道に通じており、公道の手前が近隣者の私有地で

あることは知らなかった、③今まで車の通行は許されており、車の通行妨害は私道所有者のいやがらせである、④後日わかったが、私道所有者が土地を買った時に売主との売買契約の条件に公衆用道路として通行を認める、車の通行を妨害してはならないという合意書があるので、甲の通行権は確保されているはずである、⑤建物は既に解体されているので買戻しはできない、⑥甲が物件の転売をするならその手代いはすると主張した。

一方、丙は、①前面の2項道路が公道に通じていないという確認はしていない、誰が見ても公衆用道路で現状では車は通行していたし、行き来はしていた、②車両通行妨害している私道所有者と交渉したが、感情的な問題であるとして交渉は拒否された、③ただ、甲には迷惑をかけたのは事実なので媒介手数料(100万余円)は返還してもよいと主張した。

委員より、甲に対しては、乙及び丙の調査不足、説明不足はあるにしても、それが直ちに売買契約の解除まで結びつくかどうか、売買契約上、車の出入りができない場合は契約を解除する等の条項があるなら別だが、明示が不十分であるので解除は難しいではないかと説明した。

一方、乙及び丙に対しては、乙及び丙の説明不足、調査不足は明白であり、第三者の通行妨害は乙及び丙に責任がないとしても、甲が建築できないような状況で損害も発生しているので転売だけではなく、何がしかの責任負担はできないかと指摘した。

甲は、あくまでも物件の買戻しを主張したが、乙は甲によって建物が解体されていることを理由に買戻しを拒否し、丙は手数料の返還等での解決を主張したが、甲は手数料の返還では話にならないとして、本物件には住む気がなく、転売をしたいが、転売で損害が発生した場合は、その差額を乙及び丙が負担す

るよう主張したので、委員より、甲に対して、転売等による調整は売買時期の問題、売れるか売れないか将来の不確定な問題もあり、当機構の調整にはなじまないと説明し、当機構では乙及び丙の調査不足、説明不足に対する甲の損害金等の金銭解決を主とし、その後別途通行権とそれが止められたことによる損害賠償を私道所有者に提示したらどうかと提案したところ、甲は、乙及び丙が多額の損害金を払うならともかく、乙及び丙の2者間の問題として通行権を切り離して解決するのはリスクが大きく不合理な結果になりかねないとして、乙及び丙と私道所有者に対して、通行権を含めた訴訟での対応を考えたいと主張した。

委員協議の結果、甲の意志が固く、当機構での調整は不可能と判断され、両当事者同意のもと、やむを得ず本件は打切りとした。

